

**PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA OLEH  
WARGA NEGARA ASING DENGAN PERJANJIAN PINJAM NAMA  
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)**

**SKRIPSI**



Disusun Oleh :

**ADHE PUSPAWARI HARDHANNY**  
**02113018**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

**2017**

## **ABSTRAK**

### **PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)**

Hak Milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya karena bersifat turun temurun, terkuat, dan terpenuh. Hukum agraria nasional mengatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Dengan kata lain, Warga Negara Asing tidak dapat menguasai hak milik atas tanah di Indonesia sebagaimana dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pasal 26 ayat (2) UUPA juga melarang pemindahan hak atas tanah dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing baik secara langsung maupun tidak langsung. Hak atas tanah bagi Warga Negara Asing adalah Hak Pakai dan Hak Sewa yang dianggap tidak menguntungkan untuk berinvestasi di Indonesia sehingga Warga Negara Asing mencari jalan lain untuk dapat menguasai hak milik atas tanah di Indonesia dengan melakukan penyelundupan hukum yaitu menggunakan perjanjian pinjam nama yang diikuti dengan pemberian kuasa mutlak. Perjanjian ini jelas bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sehingga perjanjian ini tidak memiliki kekuatan hukum. Dikarenakan perjanjian ini tidak memiliki kekuatan hukum maka apabila terjadi sengketa di antara para pihak maka hakim akan memutuskan bahwa perjanjian itu batal demi hukum. Artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau dilahirkan sehingga tidak pernah terjadi perikatan. Berkaitan dengan permasalahan pada penelitian ini maka perlu diperhatikan pula peraturan perundang-undangan yaitu UUD NRI 1945, KUHP, UU No. 5 Tahun 1960, UU No. 12 Tahun 2006, UU No. 48 Tahun 2009, PP No 40 Tahun 1996, PP No. 24 Tahun 1997, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS.

Kata Kunci : penguasaan hak milik, warga negara asing, perjanjian pinjam nama

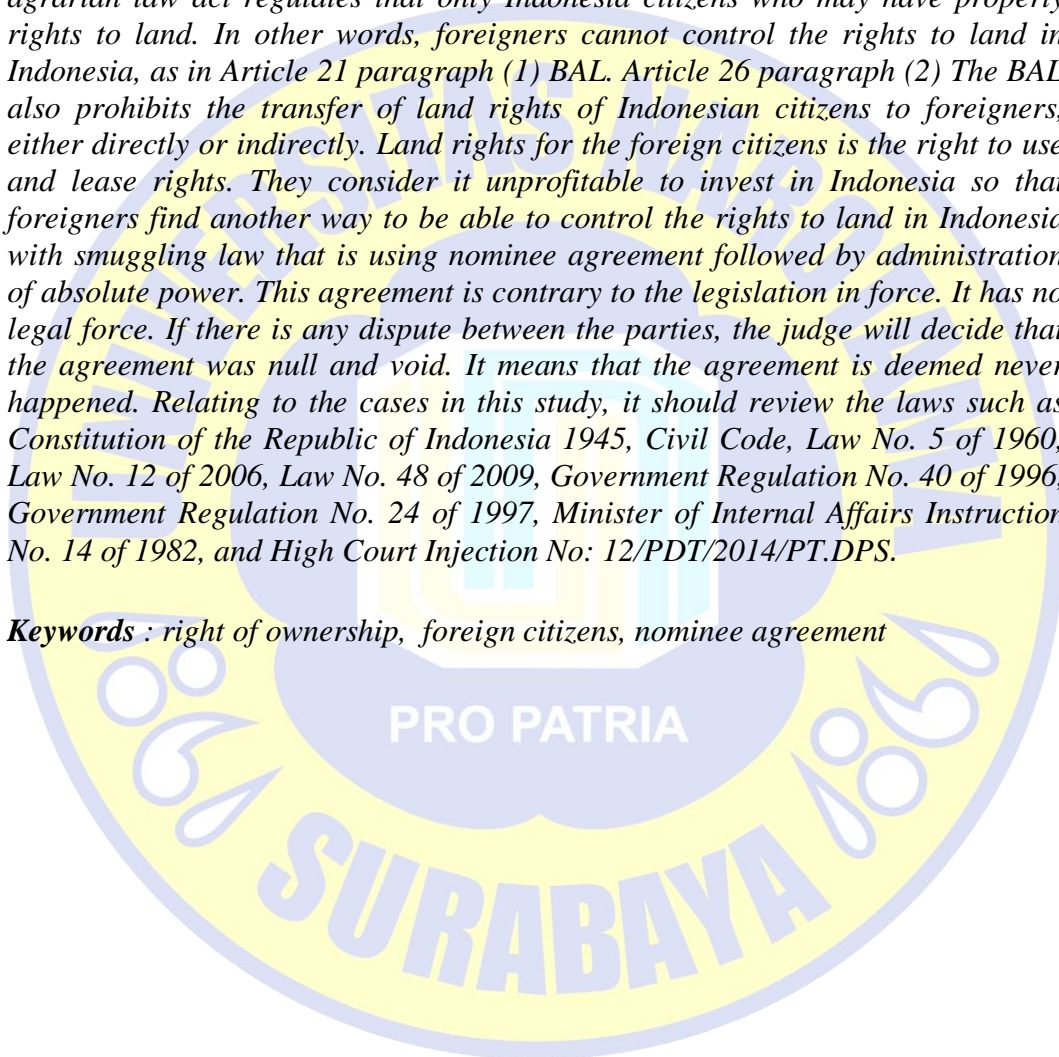
## **ABSTRACT**

### **THE MASTERY OF RIGHTS TO LAND IN INDONESIA BY FOREIGN CITIZENS WITH NOMINEE AGREEMENT**

**(Study of High Court Injunction No: 12/PDT/2014/PT.DPS)**

*Right of ownership is the only main right that has the strongest position in comparison with other rights due to hereditary, strongest, and fullest. Basic agrarian law act regulates that only Indonesia citizens who may have property rights to land. In other words, foreigners cannot control the rights to land in Indonesia, as in Article 21 paragraph (1) BAL. Article 26 paragraph (2) The BAL also prohibits the transfer of land rights of Indonesian citizens to foreigners, either directly or indirectly. Land rights for the foreign citizens is the right to use and lease rights. They consider it unprofitable to invest in Indonesia so that foreigners find another way to be able to control the rights to land in Indonesia with smuggling law that is using nominee agreement followed by administration of absolute power. This agreement is contrary to the legislation in force. It has no legal force. If there is any dispute between the parties, the judge will decide that the agreement was null and void. It means that the agreement is deemed never happened. Relating to the cases in this study, it should review the laws such as Constitution of the Republic of Indonesia 1945, Civil Code, Law No. 5 of 1960, Law No. 12 of 2006, Law No. 48 of 2009, Government Regulation No. 40 of 1996, Government Regulation No. 24 of 1997, Minister of Internal Affairs Instruction No. 14 of 1982, and High Court Injection No: 12/PDT/2014/PT.DPS.*

**Keywords :** *right of ownership, foreign citizens, nominee agreement*



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusan.....	1
1.2 Penjelasan Judul.....	8
1.3 Alasan Pemilihan Judul.....	10
1.4 Tujuan Penelitian .....	10
1.5 Manfaat Penelitian .....	11
1.5.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.5.2 Manfaat Praktis.....	11
1.6 Metode Penelitian .....	11
1.6.1 Tipe Penelitian .....	12
1.6.2 Pendekatan Masalah.....	12
1.6.3 Sumber Bahan Hukum .....	13
1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	14



1.6.5 Analisis Bahan Hukum .....	15
1.7 Pertanggungjawaban Sistematis .....	16
<b>BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PINJAM NAMA ANTARA</b>	
<b>WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA</b>	
<b>DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH DI</b>	
<b>INDONESIA.....</b>	<b>17</b>
2.1 Pengertian Jual Beli .....	17
2.2 Pengertian Penguasaan Hak Milik atas Tanah.....	21
2.3 Pengertian Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing .....	24
2.4 Penguasaan Hak Milik oleh Warga Negara Asing.....	28
2.4.1 Hak Pakai .....	30
2.4.2 Hak Sewa .....	31
2.5 Perjanjian Pinjam Nama .....	32
2.6 Pemberian Surat Kuasa Untuk Menjual.....	39
2.7 Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pinjam Nama .....	44
<b>BAB III PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN PENGADILAN TINGGI</b>	
<b>NOMOR : 12/PDT/2014/PT.DPS SERTA AKIBAT HUKUM</b>	
<b>PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA</b>	
<b>OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN PERJANJIAN</b>	
<b>PINJAM NAMA.....</b>	<b>48</b>
3.1 Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Nomor :	
12/PDT/2014/PT.DPS.....	48
3.2 Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS.	55

3.3 Akibat Hukum Penguasaan Hak Milik atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing dengan Perjanjian Pinjam Nama.....	62
BAB IV PENUTUP.....	68
4.1 Kesimpulan .....	68
4.2 Saran .....	69
DAFTAR PUSTAKA .....	70
LAMPIRAN	



## KESIMPULAN

Adapun kesimpulan pada hasil penelitian dan pembahasan ini adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan hukum dari perjanjian pinjam nama yang dilakukan antara WNA dan WNI dalam penguasaan HM atas tanah di Indonesia adalah batal demi hukum. Hal ini dikarenakan perjanjian ini tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang legal (halal). Batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah terjadi atau dilahirkan sehingga tidak pernah terjadi perikatan.
2. Pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS oleh majelis hakim dalam hal pembelian tanah sengketa dengan menggunakan perjanjian pinjam nama WNI dimaksudkan agar WNA dapat memiliki HM atas tanah di Indonesia adalah hal ini tidak memenuhi unsur obyektif syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang legal (halal) sehingga perjanjian ini adalah batal demi hukum. Dengan demikian, majelis hakim menjatuhkan putusan menolak gugatan Penggugat/Pembanding (WNA) untuk seluruhnya.

Akibat hukum dari penguasaan HM atas tanah di Indonesia oleh WNA dengan perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian antara WNA dan WNI dengan pinjam nama ini sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan atau tidak pernah terjadi perikatan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Cet. 1, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Anita D.A Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. 3, Universitas Trisakti, Jakarta, 2007.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary with Guide to Pronunciation*, West Publishing, USA, 1999.
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Cet. 1, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Fence M. Wantu, *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2011.
- Gatot Suparmono, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Jimmy Joses Sembiring, *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase)*, Visimedia, Jakarta, 2011.
- Kartini Muljadi dan Widjaja Gunawan, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.



Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2007.

———, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Cet. 2, Kompas, Jakarta, 2008.

Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, Cet. 4, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2004.

Nur Rasaid, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama-Cet Ketiga, Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.

Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Semarang, 1994.

R. Soepramono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1984.

Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cet. 2, Sinar Grafika, 2004.

Soedjarwo Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, 2009.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.

Sri Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. 3, Liberty, Yogyakarta, 1991.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005.

Wahyu Affandi, *Hakim dan Penegakan Hukum*, Alumni, Bandung, 1984.

Wiryo Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1985.

### **Artikel, Jurnal, Makalah, Skripsi, dan Tesis**

Andina Damayanti, *Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli – Desember 2015.

Chairani Bustami, *Aspek-Aspek Hukum yang Terkait dalam Akta Perikatan Jual Beli yang Dibuak Notaris dalam Kota Medan*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2002.

G. Agus Permana Putra, *Wanprestasi dalam Penggunaan Nominee pada Perjanjian yang Dibuak di Bawah Tangan Berkaitan dengan Kepemilikan Tanah di Bali*, Tesis Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2010.

Haripin A. Tumpa, *Surat Kuasa Mutlak*, Varia Peradilan No. 142, Juli 1997.

Herlina Julianty, *Akibat Hukum Perkawinan Campuran terhadap Pengurusan Warisan Berupa Tanah (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Indonesia)*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007.

I Made Pria Dharsana, *Akta Notaris/PPAT sebagai Solusi Komprehensif Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali*, Makalah Seminar Nasional Universitas Warmadewa Denpasar, 2006.

I Wayan Eri AP dan I Gusti Nyoman A, *Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah di Bali oleh Orang Asing dengan Perjanjian Nominee*, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol.04, No.1, Februari 2016.

Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.

Nelly Sriwahyuni Siregar, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak dalam Peralihan Hak atas Tanah oleh Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, Tesis Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, 2008.

Ni Made Irpiana Prahandari, *“Penguasaan Hak Milik atas Tanah Milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing dengan Akta Notaris/Pejabat*

*Pembuat Akta Tanah (Studi Kasus)*”, Tesis Program Studi Kenotariatan Universitas Udayana, 2014.

Miggi Sahabati, *Perjanjian Nominee dalam Kaitannya dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang tentang Penanaman Modal, dan Undang-Undang Kewarganegaraan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011.

Ratna Dyah Purwaningsih, *Tinjauan Yuridis Pemilikan Tanah dengan Status Hak Milik oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli dengan Pinjam Nama (Nominee) Disertai Pernyataan dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)*, Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS Vol. III No. 2, Juli-Desember 2015.

Stefanus Pandu Dewonoto, *Akta Jual Beli sebagai Bagian dari Proses Peralihan Hak atas Tanah: Studi Kasus Perkara No 84/PDT.G/2006/PN Jakarta Timur*, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

### **Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS

## Website

Fully Handayani, *Pengertian Pokok dalam Sistem Hukum*,  
<http://www.slideshare.net>, 2013, diakses tanggal 25 Januari 2017.

